

**COMUNE DI VENEZIA****AREA LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E TRASPORTI**

SETTORE EDILIZIA COMUNALE VENEZIA CENTRO STORICO ED ISOLE

Servizio Edilizia 1 Venezia Centro Storico ed Isole

*Responsabile del Servizio: arch. Sarah Colonna***C.I. 15166 REMIERE S. ALVISE: INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELL'IMMOBILE FINALIZZATI ALL'OTTENIMENTO DEL CPI**

IMPRESA: San Marco Costruzioni Generali Srls

CUP: F72H22000340001

CIG: B6DD620137

Determinazione Dirigenziale di aggiudicazione n. 1545 del 01/08/2025

Contratto Rep. Spec. n. 26330 del 13/08/2025

| | | |
|---|---------------------|--------------|
| Progetto e importo a base d'asta | Progetto Esecutivo: | € 177.291,21 |
| Ribasso d'asta 6,80 % | | € 11.325,80 |
| Importo netto dei lavori | | € 155.230,04 |
| Oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso d'asta | | € 3.621,77 |
| Opere in economia | | € 7.113,60 |

Importo contrattuale € **165.965,41 (o.f.e.)****OGGETTO: PERIZIA DI VARIANTE n. 1 ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. e dell'art. 5 dell'Allegato II.14 Capo I Sezione II del D.Lgs. n. 36/2023****VERBALE DI VERIFICA E CONTESTUALE AUTORIZZAZIONE DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO PER LA PERIZIA DI VARIANTE N. 1****1) PREMESSE**

Accertata l'assenza di incompatibilità per lo svolgimento dell'attività di verificatore sulla Perizia di cui in oggetto, ai sensi dell'art. 42 comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. e dell'Art. 34 dell'Allegato I.7 Sezione IV del D.lgs. 36/2023, la sottoscritta arch. Sarah Colonna, Responsabile Unico del Progetto, esperisce la seguente **verifica** sugli elaborati della Perizia di Variante, finalizzata ad esprimere l'**autorizzazione alla modifica del seguente contratto in corso**, ai sensi dell'art. 120 comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

Premesso che:

- con d.G.C. n. 164 del 13/07/2023, è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica, redatto ai sensi dell'art.41 c. 2 del D.L.gs n. 36/2023 e s.m.i., dell'intervento in oggetto per un importo complessivo di € 250.000,00= (o.f.c.);
- con determinazione dirigenziale n. 631 del 08/04/2024 è stato approvato il progetto esecutivo con contestuale approvazione delle modalità a contrattare dell'intervento in oggetto, per un importo complessivo di € 250.000,00= (Euro duecentotrentamila/00) (o.f.c.)
- con determinazione dirigenziale n. 1545 del 01/08/2025 i succitati lavori sono stati aggiudicati all'impresa San Marco Costruzioni Generali Srls con sede in San Marco 3890 – 30124 VENEZIA - Codice fiscale e partita I.V.A. n. 04767180278, per l'importo di € 155.230,04 (o.f.e.) al netto del ribasso d'asta del 6,80 % a cui vanno aggiunti € 7.113,60 per costi della manodopera non soggetti a ribasso e € 3.621,77 oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso, per un importo contrattuale complessivo di € € 165.965,41 (o.f.e.). Contestualmente veniva approvato l'impegno di spesa a favore dell'impresa San Marco Costruzioni Generali Srls;
- il contratto è stato stipulato in data 13/08/2025 con Repertorio Spec. n. 26330 del 13/08/2025;
- la consegna parziale dei lavori è avvenuta il 24/11/2025, come da verbale sottoscritto dal Direttore dei Lavori;
- i lavori sono stati sospesi in data 14/01/2026 e sono ripresi in data 19/01/2026, come da verbali sottoscritti dal Direttore dei Lavori.

La Perizia di Variante viene redatta per la necessità della Stazione Appaltante di procedere con alcune lavorazioni aggiuntive rispetto a quanto previsto da progetto, di seguito elencate e descritte:

- Creazione di cavedio con nuova porta locale rimessaggio barche: le lavorazioni sono state rese necessarie in quanto in fase di progetto esecutivo non era possibile vedere la presenza di un cavedio dietro la parete da realizzare. L'installazione è resa necessaria per l'accesso al cavedio;
- Modifica impianti di rilevazione fumo: proposta migliorativa che prevede, al posto di un sistema a rivelatori puntuali, l'installazione di rilevatori a barriera, riducendo così le parti da mantenere;
- Modifiche fori finestre e visiva: sostituzione di una finestra esistente con una finestra Rei nel locale spogliatoio in quanto il progetto prevedeva la realizzazione della chiusura totale delle finestre tra palestra al piano primo e rimessaggio barche; realizzazione di una visiva con passacarte verso il corridoio al piano terra in prossimità dell'ingresso.

Considerato che:

- il Direttore dei lavori ha elaborato la Perizia di Variante n. 1, ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 36/2023, per l'esecuzione di alcune opere che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dell'appalto, descritte nella suddetta Perizia composta dei seguenti elaborati protocollati con Protocollo Comune di Venezia PG/2026/0193510 del 09/04/2026, allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale:
 - a) Relazione Perizia di Variante del Direttore dei Lavori;
 - b) Schema di Atto di sottomissione;
 - c) Verbale di concordamento nuovi prezzi;
 - d) Computo metrico estimativo;
 - e) Analisi nuovi prezzi;
 - f) Elenco dei prezzi unitari;
 - g) Computo metrico estimativo comparativo
 - h) Elaborati grafici di progetto.

L'importo della presente Perizia è così composto:

| | | |
|--|---|------------|
| Lavori a corpo: | € | 172.835,26 |
| Ribasso d'asta 6,8% | € | 11.752,80 |
| Lavori a corpo al netto del ribasso d'asta: | € | 161.082,46 |
| Oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso d'asta: | € | 6.996,52 |
| Opere in economia non soggette a ribasso d'asta: | € | 12.052,10 |
| Importo Perizia al netto del ribasso d'asta | € | 180.131,08 |

L'importo aggiuntivo di perizia al netto del ribasso del 6,80% ammonta pertanto a **€ 14.165,67 + IVA al 10%** quindi pari al **8,54%** rispetto all'importo di contratto iniziale.

Le condizioni di cui all'art. 120 comma 3 sono verificate in in quanto le modifiche sopra riportate non alterano la struttura del contratto nè l'operazione economica sottesa e l'importo della variante è inferiore:

- a) alle soglie di cui all'art. 14 del D.Lgs. 36/2023;
- b) al 15% dell'importo iniziale del contratto.

Dato atto che:

- lo schema di atto di sottomissione e gli altri elaborati della Perizia di Variante n. 1 sono stati siglati per accettazione dall'impresa Appaltatrice;
- ai fini dell'approvazione della variante in argomento risulta necessario impegnare a favore dell'impresa San Marco Costruzioni Srls la somma di **€ 14.592,67 (o.f.c.)** dando atto che la stessa è finanziata in parte tra le Somme a disposizione del quadro economico e in parte recuperando il ribasso d'asta e che tale importo verrà trasferito alla voce A) "Lavori" del quadro economico di variante.

2) VERIFICA DEL RISPETTO DEI CRITERI GENERALI PREVISTI DALL'ART. 42 E DALL'ALLEGATO I.7 SEZIONE IV ART. 39 e 40 DEL D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

Si è provveduto alla verifica della documentazione progettuale della Perizia con riferimento ai seguenti aspetti di controllo, secondo gli approcci e le metodologie già descritte nel verbale di verifica condotto sul progetto esecutivo dell'intervento, qui di seguito elencati:

- a) AFFIDABILITÀ;
- b) COMPLETEZZA E ADEGUATEZZA;
- c) LEGGIBILITÀ, COERENZA E RIPERCORRIBILITÀ;
- d) COMPATIBILITÀ.

A) VERIFICA DELL'AFFIDABILITÀ

In riferimento ai singoli elaborati progettuali si è provveduto alle seguenti verifiche:

- 1) la verifica dell'applicazione delle norme specifiche e delle regole tecniche di riferimento adottate per la redazione del progetto;
- 2) la verifica della coerenza delle ipotesi progettuali poste a base delle elaborazioni tecniche ambientali, cartografiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche e di sicurezza;

B) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA E ADEGUATEZZA

- 1) la verifica della corrispondenza dei nominativi dei progettisti a quelli titolari dell'affidamento e la verifica della sottoscrizione dei documenti per l'assunzione delle rispettive responsabilità;
- 2) la verifica documentale mediante controllo dell'esistenza di tutti gli elaborati previsti per il livello del progetto da esaminare;
- 3) la verifica dell'eshaustività del progetto in funzione del quadro esigenziale;

- 4) la verifica dell'eshaustività delle informazioni tecniche e amministrative contenute nei singoli elaborati;
- 5) la verifica dell'eshaustività delle modifiche apportate al progetto a seguito di un suo precedente esame;
- 6) la verifica dell'adempimento delle obbligazioni previste nel disciplinare di incarico di progettazione;

C) VERIFICA DELLA LEGGIBILITÀ, COERENZA E RIPERCORRIBILITÀ

- 1) la verifica della leggibilità degli elaborati con riguardo alla utilizzazione dei linguaggi convenzionali di elaborazione;
- 2) la verifica della comprensibilità delle informazioni contenute negli elaborati e della ripercorribilità delle calcolazioni effettuate;
- 3) la verifica della coerenza delle informazioni tra i diversi elaborati;

D) VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ

- 1) la rispondenza delle soluzioni progettuali ai requisiti espressi negli elaborati progettuali prodotti nella fase precedente;
- 2) la rispondenza della soluzione progettuale alle normative assunte a riferimento e alle eventuali prescrizioni.

Gli stessi si giudicano accettabili in rapporto ai livelli prestazionali richiesti dall'art. 41 e dall'Allegato I.7 Sezione III del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

Con riferimento al controllo effettuato sui documenti progettuali di variante, si è inoltre provveduto alle verifiche ai sensi dell'Art. 42 e dell'Allegato I.7 Sezione IV Art. 40 del D. lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

In particolare, per la verifica degli elaborati di progetto si è potuto verificare che:

- La Perizia è stata redatta dal Direttore dei Lavori ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. e dell'art. 5 dell'Allegato II.14 Capo I Sezione II del D.Lgs. n. 36/2023;
- La Perizia è stata correttamente redatta sulla scorta delle richieste di intervento segnalate dall'Amministrazione comunale stessa;
- Gli elaborati e l'atto aggiuntivo di cui la perizia si compone sono stati sottoscritti dalla ditta appaltatrice.

3) RAPPORTO CONCLUSIVO DI VERIFICA

È stata verificata la conformità della Perizia di Variante n. 1 rispetto agli indirizzi progettuali contenuti nel progetto esecutivo approvato prima dell'affidamento dei lavori e nel rispetto delle

richieste di intervento segnalate dall'Amministrazione comunale stessa, specificatamente in merito al raggiungimento delle esigenze e dei bisogni che l'opera doveva soddisfare, alla funzionalità dell'opera progettata, al rispetto delle prescrizioni impartite dagli Enti competenti, nonché al rispetto dei limiti finanziari dati dall'importo massimo di finanziamento previsto e approvato per l'intervento.

Inoltre si è verificata la rispondenza della soluzione progettuale alle normative vigenti, al rispetto dei limiti finanziari, la rispondenza del progetto alla stima dei costi e delle fonti di finanziamento, alla rispondenza dei prezzi indicati ai prezzi aggiornati e in vigore e circa l'esistenza dei presupposti di ordine tecnico e amministrativo necessari per conseguire la piena disponibilità degli immobili (verifica patrimoniale e conformità urbanistica).

Sulla base delle risultanze delle attività di verifica svolte e delle considerazioni sopra espresse, la sottoscritta Arch. Sarah Colonna certifica che le operazioni sono svolte in contraddittorio con il Direttore dei Lavori e CSE arch. Denis Zuin ed esprime un giudizio di **VERIFICA POSITIVO** rispetto alla Perizia di Variante n. 1.

IL DL e CSE
arch. Denis Zuin
- firma digitale -

IL R.U.P.
arch. Sarah Colonna
- firma digitale -

Il RUP, verificato inoltre che l'importo aggiuntivo di perizia al netto del ribasso del 6,80% ammonta a € 14.165,67 oltre a IVA 10% trova copertura economica nelle somme a disposizione del Quadro Economico di Variante, recuperando quota parte del ribasso d'asta;

AUTORIZZA

le modifiche al Contratto Rep. Spec. n. 26330 del 13/08/2025 – appaltatore San Marco Costruzioni Generali S.r.l.s. - modificando la voce A) da € 165.965,41 a € 180.131,08 (o.f.e.), dando luogo al seguente Quadro Economico:

CI 15166 – QUADRO ECONOMICO DI VARIANTE

| A) IMPORTO DEI LAVORI | | Importi |
|--|--|---------------------|
| 1) Lavori a corpo | | |
| Fornitura + Costi della manodopera non soggetti a ribasso (Art. 41 comma 14) | | € 161.082,46 |
| 2) Costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta | | € 12.052,10 |
| 3) Economie non soggette a ribasso | | € 6.996,52 |
| 4) Importo relativo all'aliquota per l'attuazione di misure volte alla prevenzione e repressione della criminalità e tentativi di infiltrazione mafiosa , di cui all'articolo 204, comma 6, lettera e), del codice, non soggetto a ribasso | | / |
| 5) Opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale e sociale , nel limite di importo del 2 per cento del costo complessivo dell'opera; costi per il monitoraggio ambientale | | / |
| TOTALE IMPORTO DEI LAVORI AL NETTO DEL RIBASSO DEL 34% (A) | | € 180.131,08 |
| B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE | | Importi |
| 1) lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura | | € 0,00 |
| 2) rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante | | € 0,00 |
| 3) rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista | | € 0,00 |
| 4) allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze | | € 0,00 |
| 5) imprevisti , secondo quanto precisato al comma 2 | | € 0,00 |
| 6) accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice | | € 0,00 |
| 7) acquisizione aree o immobili, indennizzi | | € 0,00 |
| 8) spese tecniche relative alla progettazione , alle attività preliminari, ivi compreso l'eventuale monitoraggio di parametri necessari ai fini della progettazione ove pertinente, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze dei servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, all'incentivo di cui all'articolo 45 del codice, nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente | | € 0,00 |
| 8a) spese tecniche relative alla progettazione | | € 48.622,80 |
| 8b) spese tecniche incentivi al personale | | € 2.836,66 |
| 9) spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione , di supporto al RUP qualora si tratti di personale dipendente, di assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del codice nonché per la verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'articolo 42 del codice | | € 0,00 |
| 10) spese di cui all'articolo 45, commi 6 e 7, del codice | | € 0,00 |
| 11) eventuali spese per commissioni giudicatrici | | € 0,00 |
| 12) spese per pubblicità | | € 0,00 |
| 13) spese per prove di laboratorio , accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal capitolato speciale d'appalto, di cui all'articolo 116 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera, ove prescritto | | € 0,00 |
| 14) spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici | | € 0,00 |
| 15) spese per la verifica preventiva dell' interesse archeologico , di cui all'articolo 41, comma 4, del codice | | € 0,00 |
| 16) spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale | | € 0,00 |
| 17) nei casi in cui sono previste, spese per le opere artistiche di cui alla legge 20 luglio 1949, n. 717 | | € 0,00 |
| Totale | | € 51.459,46 |
| 18) IVA ed eventuali altre imposte | | € 18.013,11 |
| TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE (B) | | € 69.472,57 |
| TOTALE COMPLESSIVO (A+B) | | € 249.603,65 |
| C) RIMANENZA RIBASSO | | Importi |
| Importo | | € 360,32 |
| I.V.A. | | € 36,03 |
| IMPORTO LORDO RIMANENZA RIBASSO (C) | | € 396,35 |
| TOTALE FINANZIAMENTO (A+B+C) | | € 250.000,00 |
| QUADRO ECONOMICO AGGREGATO | | Importi |
| Importo lavori (o.f.c.) | | € 198.144,19 |
| Somme a disposizione (o.f.c.) | | € 48.622,80 |
| Incentivi tecnici | | € 2.836,66 |
| Ribasso d'asta (o.f.c.) | | € 396,35 |
| Totale complessivo | | € 250.000,00 |

Venezia, vedi. Prot.

IL R.U.P.
arch. Sarah Colonna
- firma digitale -

ALLEGATI:

- Perizia di Variante n. 1, siglata per accettazione dalla ditta appaltatrice (Protocollo PG/2026/0193510 del 09/04/2026);
- Schema di Atto di sottomissione;
- Verbale di concordamento nuovi prezzi;
- Computo metrico estimativo;
- Analisi nuovi prezzi;
- Elenco dei prezzi unitari;
- Computo metrico estimativo comparativo;
- Elaborati grafici di progetto.